

5. Селин В.С., Башмакова Е.П. Значение северных и арктических территорий в новых геоэкономических условиях развития России //Регион: экономика и социология. №3. 2010.С. 23-39.

## **УПРАВЛЕНИЕ СФЕРОЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В РОССИИ В УСЛОВИЯХ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ**

УДК 640:005

*Леонова Л.Б. ,  
доцент, к.т.н.  
кафедра ЭУС и РН  
ВШЭМ, УрФУ, г. Екатеринбург*

### **Аннотация**

В статье приводится анализ зарубежных моделей управления сферой жилищно-коммунального хозяйства в странах Западной и Восточной Европы и в США. Предлагается классификация рассматриваемых зарубежных моделей управления коммунальной сферой. В связи с проведенным анализом авторы выделяют три модели управления. «Англо-американскую», основанную на сформировавшемся рынке предоставления узкоспециализированных коммунальных услуг и полной самостоятельности жителей, которые самостоятельно могут заключать договора с частными фирмами - поставщиками необходимых жизненно важных ресурсов. «Скандинавскую» модель, которая базируется на управлении сферой ЖКХ под полным контролем государственных органов власти и органов юстиции при использовании эффективных рыночных инструментов. «Германскую», подразумевающую индивидуальное управление каждым многоквартирным домом (МКД) с автономными системами инженерного жизнеобеспечения, но под контролем со стороны муниципалитетов.

В результате анализа ситуации в России авторы приходят к выводу, что наиболее целесообразной на современном этапе экономического является «Скандинавская» модель управления сферой ЖКХ. Поскольку в силу сложившихся исторических условий, ментальностью населения, состояния жилищного фонда страны и монополизации предприятий-поставщиков жизненно-важных ресурсов и в условиях экономической рецессии сфера ЖКХ не может обойтись без поддержки государственных органов власти и законодательства.

### **Ключевые слова**

Сфера жилищно-коммунального хозяйства, модели управления сферой ЖКХ, многоквартирные дома (МКД), рыночные отношения предоставления жилищных и коммунальных услуг.

## **THE MANAGEMENT IN COMMUNAL SPHERE IN RUSSIA AT THE PRESENT STAGE OF ECONOMIC SITUATION**

*Leonova L.B., docent*  
*Department of Economics and Management in construction and real estate market*  
*Higher School of Economics and Management*  
*URFU*

### **Annotation**

The article presents the analysis of foreign models management in the communal sphere. The European countries and USA. Classification of those models is proposed. According to which there are three main of them. "English" is the first. It is based on established market of specialized utilities and full independence of population. Every inhabitant alone can enter into contracts with private companies - suppliers of essential vital resources. "Scandinavian" model is the second. It is based on the management of the housing sector under the full control of public authorities and judicial bodies using effective marketing mechanisms. And the third one is "German". It uses the individual control of each apartment building (AB) with autonomous systems engineering life support, but under the control of the municipalities.

According to the analysis of the situation in Russia, the authors conclude that the most appropriate at the present stage of economic situation in this country is the "Scandinavian" model for management in the communal sphere. Under the historical conditions, mentality of the population, the state of the apartment buildings of the country and the monopolization of the enterprises supplying vital resources and at last in terms of economic recession the communal sphere will not survive without the support of the public authorities and legislation.

### **Key words:**

Communal sphere, models of management in the communal sphere, apartment building (AB), market relations of housing and communal services.

Известно, что отрасль жилищно-коммунального хозяйства является жизненно важной и социально наполненной для всех стран мира. Поэтому обеспечение населения услугами ЖКХ во всех странах осуществляется при активном участии органов государственной власти. Существующие подходы к управлению ЖКХ за рубежом сводятся в основном к тому, что муниципальные органы власти регулируют работу частных предприятий и защищают права населения, гарантируют получение высококачественных и бесперебойных услуг. В таких странах как США, Швеция, Финляндия, Германия, Польша, Англия управление ЖКХ является видом предпринимательства. Управление осуществляется управляющими организациями или управляющими компаниями, которые получают вознаграждение за свою работу. Ответственность же за содержание здания перед собственниками несет объединение (ассоциация или товарищество) собственников жилья (ОСЖ).

ОСЖ в развитых странах – это некоммерческие потребительские организации, объединяющие собственников объектов недвижимого имущества. Они создаются для того, чтобы обеспечивать эксплуатацию жилого комплекса

распоряжаться имуществом. ОСЖ – обобщающее понятие различных юридических форм жилищной поддержки, например, таких как территориальные сообщества жителей, кондоминимумы, жилищные кооперативы и др. В России они называются товарищества собственников жилья. ОСЖ осуществляют распоряжение финансовыми ресурсами, заключают договора на закупку услуг.

Что касается управляющей компании, то для повышения ее конкурентоспособности необходимо ее страхование на случай нанесения ущерба собственникам жилья в случае неправильно управления. Также УК должна иметь сертификат для подтверждения ее профессионализма, опыта и финансовой устойчивости. В таблице представим особенности управления многоквартирными домами (МКД) в зарубежных странах. Именно управление МКД представляет интерес, так как в России около 85% населения проживает в них.

Таблица 1 - Особенности управления МКД за рубежом [1]

Страна	Особенности управления МКД	Результат
Швеция	<p>Существование <b>союзов или ассоциаций квартиросъемщиков</b>, которые следят за качеством услуг ЖКХ.</p> <p>Влияют на работу политических партий</p> <p>Имеют региональные и местные отделения</p> <p>Существование двух моделей оплаты услуг:</p> <p>«модель скидок» - выбор и оплата только тех услуг, в которых нуждается квартиросъемщик.</p> <p>«модель амортизации» - снижение платы за услуги при аккуратном обращении с объектом недвижимости.</p> <p>Существование <b>ЖИЛИЩНОГО СУДА</b>.</p>	<p>Обеспечение прозрачности деятельности управляющих структур и тарифов, пресечение коррупции.</p>
Финляндия	<p>Объединение домов в <b>акционерные общества</b>, 70 % управляются УК, 30 % - самостоятельно.</p> <p><b>УК</b> отвечает за ежедневное управление по заключенному договору на управление. В договоре приводятся перечень услуг, их расценки и условия предоставления.</p> <p>УК выбирает эксплуатирующие организации для предоставления различных видов услуг.</p> <p><b>Эксплуатирующие организации</b> предоставляют <b>ЖКУ</b></p>	<p>Минимизация издержек и применение передовых технологий (например, наличие резервных масляных станции в период низких температур (-30<sup>0</sup> С) и использование вторичного тепла из домов)</p>

	<p>самостоятельно либо по договорам со специализированными фирмами (ремонтно-строительными, по благоустройству территории, охране, вывозу мусора и др.)</p> <p>Эксплуатирующая организация ежегодно отчитывается перед жителями о доходах и расходах.</p> <p>В больших городах <b>системы инженерного обеспечения находятся в муниципальной собственности.</b></p> <p>Отопление и водоснабжение централизованное.</p> <p>Электростанции могут находиться в частной собственности.</p>	
Германия	<p><b>Каждый МКД управляется самостоятельно.</b> Он имеет свою «каассу», размер взносов в которую определяется на общем собрании. Для уборки и поддержания чистоты жители могут нанять хаусмастера, но его услуги оплачиваются дополнительно.</p> <p><b>Каждый владелец квартиры самостоятельно заключает договор с поставщиком ресурсов</b> – воды, электричества, газа.</p> <p>Отопление для каждого дома автономное – производится строительство бойлерной (котельной)</p>	Полная самостоятельность жителей, минимизация издержек.
Англия	<p>Существование <b>только частных компаний – поставщиков ресурсов.</b></p> <p>Каждый <b>житель сам выбирает поставщика ресурсов</b>, в случае необходимости может менять их, но не чаще одного раза в неделю.</p> <p>Поставщики ресурсов могут быть разные, например, один продает электроэнергию днем, другой – ночью.</p>	Самостоятельный поиск поставщиков ресурсов для минимизации квартплаты
США	<p>Широкий рынок услуг <b>узкоспециализированной деятельности</b> в сфере содержания и ремонта жилья и обслуживания инженерных сетей и сооружений.</p> <p>Существует <b>необходимость в высококвалифицированном управлении</b> и знании рынка</p>	<p>Узкоспециализированный рынок коммунальных услуг.</p> <p>Отсутствие квартплаты как таковой.</p>

	<p>подрядных работ и технологий В каждом штате свои порядки. Деньги за оплату коммунальных услуг взимаются ежемесячно автоматически с банковского счета. Налог на жилье в США взимается ежегодно и составляет 13 % от рыночной стоимости объекта недвижимости</p>	
Польша	<p><b>Управление ЖКХ</b> осуществляется акционерным обществом со <b>100% - ным государственным (муниципальным) капиталом</b>. Все виды предоставления коммунальных услуг объединены в единую государственную компанию. Она управляет финансами, производством ресурсов и осуществляет мониторинг. <b>Поставщики ресурсов</b> могут иметь <b>различную форму собственности</b>.</p>	<p>Предоставление качественных услуг. Обеспечение надежности работы сферы ЖКХ.</p>

По данным таблицы 1 видно, что за рубежом формы управления МКД очень многообразны. От заключения индивидуальных договоров каждого жителя МКД или всех жителей одного дома с различными поставщиками ресурсов, как в Англии и Германии до управления сферой ЖКХ со 100 % - ным муниципальным капиталом как в Польше. Но для всех форм управления характерно одно - минимизация издержек потребителей и как следствие, снижение квартплаты, а также прозрачность тарифов и финансирования для невозможности коррупции в данной сфере.

Следует отметить, что коммунальной сфере придается столь весомое значение в жизни населения, что ассоциации квартиросъемщиков имеют влияние на политику стран Скандинавского полуострова. В Финляндии, например, так же как и в России существуют системы централизованного отопления и водоснабжения. Исходя из анализа вышеназванных стран, по нашему мнению, можно выделить несколько моделей управления сферой ЖКХ за рубежом:

- «англо-американская» с предоставлением полной самостоятельности управления каждому жителю.
- «скандинавская» — управление находится под полным контролем государственных органов власти и некоторые жизненно важные коммунальные услуги, такие как отопление и водоснабжение управляется централизованно. Для этой модели характерна сильная правовая защита потребителей, как со стороны органов власти, так и со стороны судебных органов юстиции.

- «германская» - индивидуальное управление каждым МКД с автономными системами инженерного жизнеобеспечения, но под контролем со стороны муниципалитетов.

В работе [2] авторы указывают на существование также трех основных моделей управления сферой ЖКХ в зарубежных странах - «французской», «немецкой» и «англосаксонской». По их мнению, наиболее целесообразной для России является «французская», которая сочетает муниципальную собственность на объекты ЖКХ и управление ими со стороны частного бизнеса на основе договоров аренды и сопутствующих инвестиционных соглашений. Что касается «немецкой», то, по их мнению, она предполагает акционирование предприятий ЖКХ с одновременным владением муниципалитетом основным пакетом акций. «Англосаксонская» по данным [2] основана на полной приватизации объектов жизнеобеспечения.

Для России, учитывая ее холодный климат и ментальность населения, а также ограниченность ресурсов и уровень жизни населения на взгляд авторов данной статьи наиболее целесообразна и приемлема «скандинавская модель». Она легче всего может быть реализована в РФ в связи с исторически сложившимися условиями и советским наследием – централизацией систем отопления и особенно водоснабжения. А также в связи с тем, что основные поставщики жизненно важных ресурсов, таких как газ, электроэнергия, тепло в России – это фирмы-монополисты. Следовательно, в России рынок предоставления коммунальных услуг развит слабо, частный бизнес в сферу ЖКХ приходит, но в основном в сферу благоустройства и вывоза бытовых отходов, а также для создания управляющих компаний. В отрасли, где присутствуют предприятия-монополисты, практически нет условий для конкуренции. А это, в свою очередь, приводит к постоянному росту тарифов, их непрозрачности и коррупции. Поэтому для России ЖКХ – это больше, чем сфера предоставления рыночных услуг, как принято сегодня считать. Эта сфера прочно связана с политической системой государства и всегда разыгрывается, как «козырная карта» при проведении любой предвыборной политической компании.

Данная сфера для России является чрезвычайно социально ориентированной, поскольку среди населения страны 85 % можно отнести к группе бедных с ежемесячными доходами на одного человека в размере 1-2 прожиточных минимума (ПМ). С января 2015 года ПМ составляет согласно ФЗ № 134 «О прожиточном минимуме» и потребительским ценам на продовольственные и непродовольственные товары и услуги в среднем на душу населения составляет 8500 рублей.

Для России и любой другой страны представляет интерес, какова доля жилищно – коммунальных платежей в структуре потребительских расходов. По данным [3] доля жилищно-коммунальных в структуре расходов населения в России составляет 8,3%, а в США и Чехии – 25,8 и 23,2 % соответственно. Эти данные получены с помощью использования Классификатора индивидуально потребления домохозяйств, который разработан Росстатом на основе Международной статистической классификации.

Однако не надо забывать и о том, что в связи с классификацией услуг сферы ЖКХ, они подразделяются на жилищные и коммунальные. Жилищные связаны с обслуживанием и ремонтом жилфонда, а коммунальные с эксплуатацией и содержанием систем жизнеобеспечения и с поставкой ресурсов: газа, тепла, воды и электроэнергии. При анализе данной классификации услуг интересно их соотношение и сравнение данных в России и в странах Запада. Дело в том, что за рубежом обладать собственным жильем могут очень обеспеченные люди, так как недвижимость стоит дорого, и необходимо платить налог на имущество, размер которого, например, в США составляет 13 % от рыночной стоимости этого имущества. Поэтому многие предпочитают арендовать жилье, так как оплата коммунальных платежей намного ниже оплаты жилищных услуг. В России же наоборот, большая часть населения имеет жилье в собственности. Налог на имущество не столь велик, однако «львиную» долю составляют именно платежи за коммунальные услуги. Сопоставим данные для России и США по оплате жилищных и коммунальных услуг.

Таблица 2 – Доля расходов населения на оплату коммунальных и жилищных услуг, %

Показатель	РФ	США
Доля расходов населения на оплату коммунальных услуг (К)	6,9	6,8
Доля расходов населения на оплату жилищных услуг(Ж)	1,4	19,0
Соотношение долей расходов на оплату жилищных и коммунальных услуг	4,9	0,4

По данным таблицы 2 мы видим, что в России оплата коммунальных услуг почти в 5 раз превышает оплату жилищных, в США абсолютно другая картина – соотношение коммунальных и жилищных услуг составляет 0,4. Хотя доли затрат на оплату коммунальных платежей практически сопоставимы. В США оплата жилищных услуг опережает оплату коммунальных в 2,8 раза. Данный анализ позволяет понять расстановку приоритетов в России и США в сфере ЖКХ. В США на первом месте стоит жилье, а коммунальные услуги лишь его необходимое приложение. В России же все наоборот – первичными и главными являются коммунальные услуги, а жилищные – вторичными, в связи с этим жилфонд в России изнашивается и ветшает.

Интересным является и тот факт, что в среднем на 1 американца приходится 65 кв. м жилья, а в России только 21 кв. м. [3].

Однако с 2015 года согласно 284 – ФЗ от 14.10 2014 граждане России будут платить налог на недвижимость не с инвентаризационной стоимости жилья, а с кадастровой, которая более соответствует рыночной. Новые ставки налога затронут владельцев жилых зданий и помещений – 0,1%, а также нежилых – 0,5% от кадастровой стоимости объекта. Граждане, владеющие дачными, либо земельными участками под строительство жилья, заплатят 0,3%,

землей, предназначенной для иных целей – 1,5% от их кадастровой стоимости [4].

В поправках к законопроекту вводится понятие так называемой «роскоши»: к этой категории будут относиться объекты, стоимость которых превышает 300 млн. рублей. Владельцы «роскошной» недвижимости заплатят ставку налога, которая составит около 2% от кадастровой стоимости недвижимости.

Всем плательщикам полагаются льготные вычеты в размере 20 кв. м., для малообеспеченных слоев населения этот показатель варьируется от 50 до 100 кв. м. Согласно данного законопроекта, плательщик сможет самостоятельно выбрать только один объект, к которому будут применяться льготы [5]. Данный законопроект ударит по жителям старого жилфонда 1950 - 1970 годов постройки, так как для этих объектов недвижимости инвентаризационная стоимость в разы ниже рыночной.

Налоговые службы России в связи с введением данного закона планируют увеличить бюджетные поступления в три раза.

Так, например, при анализе технического состояния жилфонда в Екатеринбурге были выбраны 63 МКД в центре города. Около 20 % из них находятся в неудовлетворительном и ветхом состоянии и 57 % в удовлетворительном, с износом до 40 %. Причем, в центре города, рыночные цены на объекты недвижимости очень высокие, а это значит, что почти для 80 % объектов налог на имущество резко возрастет и ляжет тяжелым бременем на жителей этих МКД.

Таблица 3 - Техническое состояние жилого фонда г. Екатеринбурга (центральный район)

Техническое состояние (% износа)	Строений		Общая площадь	
	шт.	в %	кв. м	в %
До 20% (хорошее)	15	23,8	59445,92	23,8
21-40% (удовлетворительное)	36	57,2	142870,02	57,2
41-60%(неудовлетворительное)	6	9,5	23728,4	9,5
61% и более (ветхое)	6	9,5	23728,4	9,5
Итого	63	100	249772,77	100

В связи с изношенностью жилфонда в России актуальным является проведение капитального ремонта МКД. После вступления в силу 271 - ФЗ с 2014 года за реализацию капитального ремонта МКД будут платить собственники жилых помещений, которые ежемесячно должны отчислять от 5 до 7 руб. за 1 кв. м. общей площади квартиры. И опять в проигрыше оказались жители МКД, находящихся в ветхом, неудовлетворительном и удовлетворительном состоянии. Понятно, что и отчислений жителей на реализацию капитального ремонта этих домов потребуется значительно больше. В среднем по городу Екатеринбургу отчисления на капитальный ремонт составляют от 6,5 до 8,5 руб. с 1 кв. м. общей площади.

Так что в России с 2014 -2015 годов следует ожидать резкого повышения затрат населения на жилищные услуги.

Анализируя вышесказанное, можно отметить, что плата населения за жилищные услуги в России в ближайшее время резко увеличится и достигнет



сопоставимых показателей с расходами населения на их оплату в США и странах ЕС.

Таким образом, в настоящее время в России реформы сферы ЖКХ пробуксовывают по причине того, что насаждается «англо-американскую» модель управления. Однако, по нашему мнению, это абсолютно не представляется возможным по выше названным причинам. На наш взгляд, как уже отмечалось ранее, в РФ необходимо использовать и применять «скандинавскую», модель, так как она себя уже хорошо зарекомендовала и для ее реализации в нашей стране существуют все необходимые условия.

#### Список литературы:

1. <http://dgkh.mos.ru/international-experience-of-housing>
2. Баженов С.И. Концептуальные подходы к формированию жилищно-социального кластера региона. Автореферат дисс. на соискание уч. ст. докт. экон. наук. Челябинск, 2012, 40 с.
3. <http://iacmegapolis.ru/foreign-experience>
4. <http://www.buhonline.ru/pub/comments/2014/10/9095>
5. <http://credit-online.ws/v-rossii-s-2015-goda-povysitsya-nalog-na-nedvizhimost/>

### **МЕТОДИКА ПОСТРОЕНИЯ СИСТЕМЫ РЕЙТИНГОВ ДЛЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ: РАЗРАБОТКА И ПРИМЕНЕНИЕ**

УДК 332.622

*Д.В. Масленникова,  
магистр ВШЭМ  
В.А. Ларионова, к.ф.-м.н., доц.  
УрФУ, г. Екатеринбург*

Аннотация: В работе предложена система рейтингования многоквартирных жилых домов на основе потребительских предпочтений. Рейтинг многоквартирного жилого дома является показателем качества конкретного объекта и содержит перечень характеристик, которые позволяют покупателю соотнести заявленный застройщиком класс жилья с фактическим уровнем качества данного объекта. Данная методика может быть использована, как практический инструмент выбора квартир в новостройках.